

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2021-615

22.6.2021

HDI Global Specialty SE (Co-assuransse HDI, Scor, Newline)

Boligselgerforsikring – lov om avhending av fast eiendom (avh.l.)

Rehabiliteringsplaner i borettslag – utmåling av prisavslag – avhl. §§ 4-12 og 4-14.

En borettslagsleilighet i Oslo i en bygård fra 1890 ble solgt "som den er" for kr 5,6 mill., ved budaksept den 31.3.20. Den 14.3.20 hadde styret sendt ut en e-post til andelseierne med tittelen "*Veien videre med utbedring av bygninger og koronaviruset*". Vedlagt e-posten fulgte foiler og skriv med informasjon om rehabiliteringsbehov, samt planer for gjennomføring, kostnadsestimat og behov for låneopptak. Etter overtakelsen ble kjøper kjent med rehabiliteringsprosjektet, som skulle påbegynnes i løpet av andre halvdel av 2020. Kjøper reklamerte til selskapet, og anførte at det var holdt tilbake og gitt uriktige opplysninger ved salget, samt at eiendommen var i vesentlig dårligere stand enn det var grunn til å forvente. Selskapet avslo først kravet, men har senere erkjent at det forelå en mangel. Tvisten for nemnda gjaldt utmålingen av kjøpers prisavslag. Nemnda ga kjøper delvis medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 642 277, krav om erstatning for advokatutgifter kr 50 000, samt forsinkelsesrente.

Saksfremstilling

Saken gjelder utmålingen av kjøpers krav om prisavslag som en følge av rehabiliteringsplaner i borettslaget, jf. avhl. § 4-12.

Boligen er en borettslagsleilighet i Oslo i en bygård fra 1890.

I salgsprospektet ble det bl.a. opplyst om følgende:

Romslig og meget attraktiv 4-roms loftsleilighet med solrik takterrasse – Sentralt i Oslo – Peis

(...)

Fellesutgifter Kr. 5873,-

(...)

Sammendrag selgers egenerklæring

- Det er utført arbeid på bad/våtrom av faglærte i 2008. Da ble det lagt ned varmekabler i golv, nytt røropplegg, ny servant, dusj, og vegghengt toalett, fliselagt på vegger og gulv.
- Litt skjeve gulv på grunnnet at det er gammelt bygg.
- Det ble utført arbeid på terrassen og tak innvendig i 2006 og 2008 av faglærte. Da ble det byttet takvindu og lagt fliser på terrassegulv.
- Kjøkkenet ble skiftet og oppgradert rundt år 2008, da ble det også fliser i gang og på kjøkken (alt av faglært).
- Loft omgjort til leilighet i 1981 i regi av Oslo byfornyelse
- Vedtak 5 % økning i felleskostnader fra 1.2.2020

(...)

Lånebetingelser fellesgjeld

Andel fellsgjeld: Kr. 66 412,-
Andel fellsgjeld pr.dato: 01.12.2019
Lånebetingelser fellesgjeld: 3,158
Avdrag fellesgjeld: Kr. 489,-
Fellesgjeld: Borettslagets lån som utgjør total kr 917.653,- pr 07.01.2020, er tatt opp i Eika boligkreditt.
Renten på lånet utgjør 3,208 per 07.01.2020. Restløpetid er 14 år og 2 mnd.

Regnskap og budsjett

Borettslaget:
Driftsinntekter for 2018: kr 873.589
Driftskostnader for 2018: Kr 895.313
Resultat for 2018: Underskudd på kr 49.255
Disponible midler pr 31.12.2018: 170.025

Borettslaget har et lån i Eika boligkreditt på kr 917.653. Dette skal betales ned over 14 år.

(...)

Dødsbo

Selger har ikke bodd i boligen og har derfor begrenset kunnskap om eiendommens tilstand. Kjøper oppfordres derfor til å foreta grundige undersøkelser av boligen, gjerne med fagfolk.

Egenerklæringsskjemaet var ikke utfylt.

Kjøper var på visning 11.3.20, og innga bud den 16.3.20. Budet ble ikke akseptert av selger. Etter nye budforhandlinger 30.3.20 og 31.3.20 inngikk kjøper og selger avtale om overdragelse av boligen.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 5,6 mill., med tillegg av andel fellesgjeld på kr 66 412. Kjøpekontrakten ble signert 12.4.20/14.4.20, og boligen ble overtatt av kjøper 22.4.20.

Etter overtakelsen avdekket kjøper at borettslaget hadde forberedt et betydelig rehabiliteringsprosjekt, som skulle påbegynnes i løpet av andre halvdel av 2020.

Det er fremlagt e-post av 14.3.20 sendt fra borettslagets styre til andelseierne og til selger, med tittelen "*Veien videre med utbedring av bygninger og koronaviruset*". Fra e-posten hitsettes:

Veien videre med utbedring av bygninger

Vi har hatt et informasjonsmøte den 4. mars om tiltakene som OBOS Prosjekt anbefalte å gjennomføre hos oss.

Styret har gått gjennom materialet og oppsummert det. Vi har også diskutert veien videre og oppsummert den i en tekst som vi deler med dere nå.

Dere kan lese og kommentere teksten her: (..)

Still gjerne spørsmål rett i dokumentet, det er mulig å legge til kommentarer der (bare ikke glem å signere, da vet vi hvem som spurte om hva).

Dere finner også dokumentet lagt ved til denne e-posten.

Dere finner også presentasjon som har vært brukt på møte den 4. mars vedlagt.

Styret kommer å kalle inn til ekstraordinær generalforsamling for å diskutere og stemme over veien videre.

I e-postens vedlegg ble det gitt følgende informasjon:

Konklusjon

BYGG:

Større tiltak som anbefales i kommende 5-års periode:

- Utarbeide kart for drens- og overvannssystem samt kontrollere/rense kummer og
- Utbedre asfalt rundt kum ved (adresse) bakgård.
- Fasadeprosjekt (adresse)

- Branntetting kjellere

- Kontroll av tak

VVS:

- Utbedre vannlekkasjer

- Videokontroll av bunn- og uttreksledninger

- Gjennomføring av rør- og våtromsprosjekt

- Utskifting av beredere i (adresse)

- Rens av ventilasjonskanaler i (adresse)

ELEKTRO – Større tiltak som anbefales i kommende 5-års periode:

- Foreta kontroll jf. internkontrollforskriften

- Oppgradere hovedtavler

- Oppgradere belysning innvendig på loft og i kjellere

- Etablere nødlysanlegg

(...)

Økonomi

Estimerte årlige utgifter: (...)

Totalt for 2020-2024: 10.734.900,-

Fasadeprosjekt (..) 3.133.000,-

Rør- og våtromsprosjekt 2023: 4.600.000,-

Fra redegjørelsen utarbeidet av styret hitsettes:

Introduksjon

Styret har bestilt rapport om tilstanden til våre bygninger, siden ingen i styret er eksperter på eiendomsdrift (noe en heller ikke kan forvente av styremedlemmene).

Arbeidet har blitt gjort av OBOS Prosjekt, og ble presentert for andelseierne 4. mars 2020.

Denne teksten forsøker å belyse de viktigste tiltakene og de foreslåtte måtene å gå frem med disse, slik styret ser det for seg. Dette er saksgrunnlaget kommende ekstraordinær generalforsamling.

(...)

Foreslåtte større tiltak

Bytte hovedtavler

(...)

Bytte varmtvannstanker i H10 (...)

Rens av ventilasjon i H10 (...)

Kjellere og loft

Det anbefaler flere tiltak i kjeller og loft i begge bygninger, som inkluderer:

- Oppgradering og sikring av kjellertrapper

- Kontrollere og komplettere branntetting i kjellere

- Oppgradere belysning i kjellere og på loft

- Etablere nødlysanlegg

- Utbedring og rens av takrenner

(...)

Fasaderehabilitering Å36 og vinduer i begge bygninger

Rehabilitering av fasade i Å36 og overflatebehandling i H10

(...)

Overflatebehandling av vinduer (...)

Rør- og våtromsprosjekt (...)

Kostnad

Fordelt på tiltak

Bytte hovedtavler 130 000

Bytte varmtvannstanker 560 000

Rens av ventilasjon i H10 240 000

Kjellere og loft 400 000

Fasaderehabilitering Å36 og vinduer i begge bygninger 3 200 000

Rør- og våtromsprosjekt 4 600 000

Finansiering

Behov for lån og økning av borettslagets utgifter

Styret foreslår å låne i to runder. Den 1. runden skal dekke tiltak i styreperiode 2020-2021, og den andre skal dekke periode 2022-2023.

Begge perioder kommer å bety lån på maks 5 500 000 NOK dersom anbefalte prosjekter gjennomføres. OBOS Prosjekt anbefaler å låne med nedbetalingstid som tilsvarer levetid på arbeidet som utføres (dvs at det ikke er bra å låne for å pusse opp fasaden med såpass lang nedbetalingstid at borettslaget må ta opp et nytt lån for ny oppussing før det gamle lånet er nedbetalt). Dette betyr at lånet for fasaderehabilitering bør tas med nedbetalingstid på 25 år (så ofte anbefales det å pusse opp fasaden). Lånet for våtromsprosjekt tas med nedbetalingstid på 40-50 år (det er levetid på rørene).

Styret har hentet inn tilbud på det 1. lånet på 5 500 000 NOK med nedbetalingstid på 25 år (fasadeprojekt med flere andre tiltak). Dette kommer til å øke borettslagets utgifter med ca 25 000 NOK per måned, eller ca 300 000 NOK i året. For å finansiere dette beløpet blir styret nødt til å øke husleie med ca 1 400 NOK per måned per andel, men det er det største mulig økning som vi kan se for oss.

Finansiering av lån - økning av husleie

Styret kommer ikke til å øke husleien før 01.01.2021. Deretter kommer styret å øke husleien for å dekke renter og avdrag på lånet. Det maksimale økningen som kan skje i er ca 1 400 kroner per måned per andel (i tilfelle generalforsamling velger å gjennomføre fasaderehabilitering låne 5 500 000 kroner med 25 års nedbetalingstid). Styret kommer til å holde andelseiere informerte (minst 1 gang i måneden) på status av arbeidet som foregår, mengde lån som har vært brukt og den forventede økningen i husleie fra 01.01.2021.

Prioritering av tiltak

OBOS Prosjekt foreslår å gjennomføre tiltak i denne rekkefølgen:

2020

utbedre kjellere og loft i begge bygninger

Bytte hovedtavler

Bytte varmtvannstanker

Rense ventilasjon i H10

2021

Fasaderehabilitering

2023

Våtromsprosjektet

De er fordelt per år slik (inkludert noen mindre vedlikeholdstiltak)

(...)

Styret tar dette til orientering, men det er oss som til syvende og sist bestemmer hva som skal gjøres og når det skal gjøres. Vi ser disse konsekvensene for prosjektene:

(...)

Oppsummering

Det som er tydelig er at styret kommer ikke til å kunne gjennomføre både våtromsprosjekt og renovasjon av fasade i samme periode.

Styret stiller spørsmålet om prioriteringen (hva skal gjøres først) til generalforsamlingen.

Det ble videre fremlagt protokoll til årsmøte 2020, hvor det under overskriften "*Prioritering av tiltak i perioden 2020-2021*", fremgikk følgende:

Vedlikeholdsrapporten anbefaler å gjennomføre en rekke mindre tiltak, og to større:

Fasaderehabilitering

Våtromsprosjektet

Generalforsamlingen stemmer over hvilket av disse prosjektene som bør prioriteres dersom vi velger å gjennomføre et større prosjekt i perioden 2020-2021.

Vedtak

Våtromsprosjekt er viktigst å gjennomføre i perioden 2020-2021

Videre fremgikk følgende under overskriften "*Låneopptak knyttet til vedlikeholdsrapport*":

Styret foreslår å låne penger for å dekke utgifter for utarbeidelse av vedlikeholdsplanen.

Styrets innstilling

Styret innstiller for å ta opp lånet

Vedtak

Borettslaget tar opp et lån på 120 000 kr for å kunne dekke ekstra utgifter knyttet til utarbeidelse av vedlikeholdsplan.

Under overskriften "*Låneopptak knyttet til anbefalte tiltak*" fremgikk:

Styret foreslår å låne penger for å gjennomføre det valgte større tiltaket i periode 2020-2021 (fasaderehabilitering eller våtromsprosjekt).

Tiltaket som skal gjennomføres, velges i Sak 1.

Styrets innstilling

Styret anbefaler å ta opp lån for å gjennomføre vedlikeholdstiltak

Vedtak

Borettslaget tar opp et lån på kr 5 500 000 for å kunne gjennomføre det valgte større tiltaket og få på plass mindre tiltak i perioden 2020-2021.

Kjøper fremla senere dokumentasjon som viste at lånebehovet hadde økt fra kr 5,5 mill. til kr 7,1 mill. som en følge av høyere pristilbud fra entreprenør.

Ifølge selskapet var selgers søster tidligere eier av boligen. Da hun døde brått, ble selger oppnevnt som fullmektig i skifteattesten og sørget for salget av eiendommen. Ifølge selskapet har selger bekreftet at hun fikk tilsendt e-post fra borettslaget, der rehabiliteringsplaner var omtalt, men selger undersøkte ikke e-posten i særlig grad, og koblet ikke dette til at dette var noe hun skulle videreformidle.

Kjøper har anført at det foreligger mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre pkt. Hva gjaldt utmålingen av prisavslaget etter avhl. § 4-12, anførte kjøper at det måtte tas utgangspunkt i det beregnede avviket i fellesgjelden på ca. kr 684 486, og det var ikke grunnlag for å gjøre fradrag.

Det ble vist til FinKN 2020-799 og Rt. 2008 s. 976. Kjøper har også fremsatt krav om erstatning for utgifter til advokatbistand på kr 50 000, jf. avhl. § 4-14. I tillegg kreve kjøper forsinkelsesrente, jf. rentel. § 2.

Selskapet avslo først kjøpers krav, men har senere erkjent at det forelå en mangel etter avhl. § 3-7. Hva gjaldt utmålingen av kjøpers krav om prisavslag, viste selskapet til at det måtte tas utgangspunkt i at det kun var vedtatt et låneopptak på kr 5,5 mill. Et låneopptak på over kr 9 mill. var ikke vedtatt og fremsto som svært usikkert. Det ble videre anført at prisavslaget ikke skulle beregnes med utgangspunkt i hvilket avvik i felleskostnadene størrelse låneopptaket vil medføre, men at dette kun var et moment i vurderingen, jf. FinKN 2020-936. Det ble også vist til at felleskostnadene i stor grad gikk til kjøper selv gjennom blant annet fornying av det eldre badet, nye avløpsrør, vannrør og vinduer. Det måtte også tas høyde for at det ble opplyst om en økning av felleskostnadene på 5 %.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet kom til at kjøper har krav på prisavslag på kr 150 000 da det ved salget ikke var opplyst om konkrete rehabiliteringsplaner i borettslaget, jf. avhl. § 3-7. Kjøper ble også tilkjent erstatning for advokatkostnader på kr 37 500. Selskapet har akseptert avgjørelsen, men kjøper har klaget utmålingsspørsmålet inn for nemnda.

Om utmålingen av prisavslaget uttalte sekretariatet:

Ved utmålingen skal det i tråd med tidligere nemndspraksis ses hen til økningen av kjøpers andel fellesgjeld som en følge av de estimerte kostnadene til rehabilitering, jf. bl.a. FinKN 2014-175, FinKN 2018-176 og FinKN 2018-176. Vi forstår det slik at det per nå kun er vedtatt et låneopptak på 5,5 mill., knyttet til våtromsprosjektet, samt et låneopptak på kr 120 000, knyttet til utarbeidelse av vedlikeholdsplan. Det foreligger imidlertid ikke holdepunkter som tilsier at de øvrige rehabiliteringsplanene ikke vil gjennomføres. Fordeles kostnadene i estimatet fra styret på andelene i henhold til fordelingsnøkkelen utgjør dette kr 642 277 for denne andelen. Det må tas i betraktning at økt fellesgjeld og økte felleskostnader i en viss utstrekning vil komme kjøper til gode gjennom rehabiliteringsarbeidene. Se til sammenligning FinKN 2020-936. Når utbedring vil medføre standardheving eller forlenget levetid for de aktuelle bygningsdelene skal også dette hensyntas i utmålingen av prisavslaget. I FinKN 2018-176, som gjaldt forestående kostnader til rehabilitering av røropplegg i en bygård fra 1931, la nemnda følgende til grunn:

Prisavslaget for mangelen utmåles etter avhl. § 4-12 andre ledd på grunnlag av de relevante utbedringskostnadene. I dette tilfellet har disse vært ansett å tilsvare økningen i kjøpers andel av fellesgjelden. Denne økningen utgjør kr 278 951. Når utbedringen medfører standardheving eller forlenget levetid for den aktuelle bygningsdelen gjøres det fradrag i prisavslaget. Denne saken gjelder en bolig fra 1931, og det er — som tidligere fremholdt — på det rene at kjøper uansett måtte vært forberedt på at det innen relativt kort tid ville bli behov for omfattende utbedringer. Nemnda fastsetter prisavslaget skjønnsmessig til mellom 20 og 25 % av den økte andelen av fellesgjelden, og tilkjenner kjøper kr 60 000 i prisavslag, samt forsinkelsesrente.

Sett hen til at det i herværende sak er snakk om en eldre bygård, og det ikke ble gitt opplysninger om særskilt vedlikehold av gården, er det etter sekretariatets vurdering grunnlag for et større fradrag. Ved utmålingen må det også tas i betraktning at det på tidspunktet for budaksept forelå, og også nå foreligger, en usikkerhet knyttet til de totale kostnadene. Utmålingen av prisavslaget må nødvendigvis bli skjønnsmessig.

Etter sekretariatets vurdering kan prisavslaget passende settes til kr 150 000, jf. avhl. § 4-12.

Nemnda er enig i de rettslige utgangspunkter som sekretariatet tar, og slutter seg også til utmålingen av prisavslaget ut fra de opplysninger som forelå for sekretariatet. I klagen til nemnda er det imidlertid fremholdt at kostnadene til våtromsprosjektet er økt, og at kjøpers andel av fellesgjelden er kr 684 486. Nemnda legger disse opplysningene til grunn som sannsynliggjort, og har kommet til at prisavslaget passende kan settes til kr 160 000, jf. avhl. § 4-12. Foranlediget av kjøpers anførsler i klagen til nemnda, bemerker nemnda at den ikke kan se at Rt. 2008 s. 976 eller

FinKN 2020-799 kan medføre at prisavslaget fastsettes høyere. I nevnte avgjørelse fra Høyesterett var utmålingen av prisavslaget ikke omtvistet mellom partene, jf. dommens avsnitt 37, og saksforholdet i FinKN 2020-799 lå annerledes an enn i den foreliggende saken. Det vises til at det i nemndavgjørelsen fra 2020 var opplyst ved salget at badene i borettslaget skulle renoveres, at det var tatt høyde for påkostningene i husleien, og at fellesgjelden var omkring kr 60 000. Det viste seg at fellesgjelden var kr 310 000 høyere, og nemnda fant at det forelå en opplysningssvikt. I foreliggende sak var det ikke opplyst ved salget om rehabiliteringsarbeidene.

Nemnda tar også til følge kjøpers krav om erstatning for advokatkostnader, jf. avhl. § 4-14. Det vises til sekretariatets begrunnelse på dette punktet, som nemnda slutter seg til.

Advokatkostnadene er opplyst å være kr 50 000, og kjøper tilkjennes erstatning med slik sum.

Kjøper har også krevd forsinkelsesrenter og slike tilkjennes.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Anne-Lene Åvangen Hødnebø (selskapsrepresentant) og Borgar Sandvik (forbrukerrepresentant).